

# 河源市住房公积金管理中心文件

河公积〔2024〕51号

## 关于印发《河源市住房公积金贷款管理实施细则》的通知

各县区政府（管委会），市有关单位：

经2024年3月28日河源市第三届住房公积金管理委员会第三次会议审议通过，现将《河源市住房公积金贷款管理实施细则》印发给你们。



2024年6月13日

# 河源市住房公积金贷款管理实施细则

## 第一章 总则

**第一条** 为规范我市住房公积金个人住房贷款（以下简称“公积金贷款”）管理，防范贷款风险，确保资金安全，根据《住房公积金管理条例》《住房公积金个人住房贷款业务规范》（GB/T51267-2017）《住房公积金业务档案管理标准》（JGJ/T495-2022）《住房公积金呆账核销管理暂行办法》《河源市住房公积金管理办法》等有关规定，结合本市实际，制定本细则。

**第二条** 本细则适用于河源市行政区域内公积金贷款的管理，由河源市住房公积金管理中心（以下简称“公积金中心”）组织实施。

**第三条** 本细则所称公积金贷款是指公积金中心运用住房公积金，委托受委托银行向符合条件的借款申请人发放的，用于购买、建造、翻建、大修自住住房的个人住房贷款。

**第四条** 本细则所称借款申请人是指因购买、建造、翻建、大修自住住房，提出贷款申请的住房公积金缴存职工；共同申请人是指就同一贷款与借款申请人共同提出贷款申请的人。多人共同购买、建造、翻建、大修自住住房的，共有产权人须为共同申

请人。

**第五条** 本细则所称借款人是指满足贷款条件要求，经公积金中心审批同意，获得个人住房贷款资金，承担还款义务的债务人，包括主借款人和共同借款人。多人共同购买、建造、翻建、大修自住住房的，共有产权人须为共同借款人。

**第六条** 本细则所称自住住房是指在城镇国有土地上依法建造且房屋用途为住宅的用于居住和生活的拥有所有权或共有权的住房。

**第七条** 本细则所称组合贷款是指在公积金贷款额度不足以支付购买自住住房所需贷款资金时，可组合办理公积金贷款和商业住房贷款。

**第八条** 本细则所指住房总金额根据住房成交价（不含装修价款）或评估价进行核定。

**第九条** 住房套数根据借款申请人、共同申请人家庭在河源市行政区域内住房和本次贷款住房共同核定。自有宅基地上所建住房可核减自住住房套数。

**第十条** 公积金贷款次数根据借款申请人和共同申请人在全国范围内已结清的公积金贷款和本次申请办理的公积金贷款共同核定。

## 第二章 贷款对象、条件、类型

**第十一条** 贷款对象。正常缴纳住房公积金的职工在本市行政区域内购买、建造、翻建、大修首套或第二套自住住房的，可向公积金中心申请公积金贷款。

**第十二条** 贷款条件。申请公积金贷款的借款申请人须同时具备下列条件：

（一）具有完全民事行为能力和合法有效身份证明材料（指居民身份证、外国人永久居留证、港澳台居民通行证，下同）；

（二）借款申请人连续正常按月缴存住房公积金6个月（含）以上，且账户状态显示为正常；

（三）具有合法有效的购买、建造、翻建、大修自住住房的合同、不动产权证书等证明材料，属于房屋购买主体之一或建造、翻建、大修房屋的房屋所有权人之一，且已支付不低于中国人民银行规定比例的首付款；

（四）信用良好，具有较稳定的经济收入，并有按期偿还贷款本息的能力；

（五）无可能影响贷款偿还的债务；

（六）使用拥有产权的住房进行抵押；

（七）缴存的住房公积金优先用于偿还公积金贷款。

**第十三条** 公积金贷款类型

（一）购买一手预售房贷款；

（二）购买一手现售房贷款；

(三) 购买二手房贷款;

(四) 商业住房贷款转公积金贷款(以下简称“商转公贷款”);

(五) 建造、翻建自住住房贷款;

(六) 大修自住住房贷款。

**第十四条** 具有下列情形之一的, 不予办理公积金贷款:

(一) 借款申请人或共同申请人本人及配偶有未结清的公积金贷款;

(二) 借款申请人或共同申请人本人及配偶已使用过两次公积金贷款;

(三) 借款申请人或共同申请人已被记入公积金中心失信人员名单, 或住房公积金个人账户已被冻结;

(四) 借款申请人或共同申请人被国家信用平台列为失信人员;

(五) 借款申请人或共同申请人近 36 个月内出现连续三期(含)以上逾期或累计六期(含)以上逾期偿还贷款;

(六) 借款申请人或共同申请人提供虚假资料或以欺骗手段申请公积金贷款;

(七) 借款申请人和共同申请人本人及配偶现有三套(含)以上自住住房;

(八) 购买、建造、翻建、大修自有宅基地上建造的房屋或

非居住用房（如：商铺、车库、写字楼、商用公寓等）；

（九）购买、建造、翻建、大修自住住房被列入拆迁范围或已设有居住权；

（十）二手房买卖非全产权交易；

（十一）以赠与、继承、分割、合并、置换等方式取得自住住房产权；

（十二）存在其他不予以贷款情形的。

### 第三章 贷款额度、期限和利率

**第十五条** 贷款额度。公积金贷款额度应同时符合下列限额标准：

（一）根据最高额度确定可贷额度。公积金贷款的最高额度由河源市住房公积金管理委员会（以下简称“管委会”）审议决定，并向社会公布执行。当前执行的最高额度为单方缴存 35 万元，双方缴存 45 万元，大修自住住房贷款的最高额度为 10 万元；

（二）根据首付款金额确定可贷额度。住房首付款金额加公积金贷款（或组合贷款）金额不得超过住房总金额，且首付款不得低于中国人民银行规定最低比例；

（三）根据缴存情况确定可贷额度。贷款额度计算公式为：  
借款申请人住房公积金月缴存额  $\times 12 \times$  至退休工作年限  $\times 2 +$   
共同申请人住房公积金月缴存额  $\times 12 \times$  至退休工作年限  $\times 2$ ；

(四) 根据提取金额确定可贷额度。购买、建造、翻建、大修自住住房提取住房公积金金额与公积金贷款金额合计不得超过住房总金额;

(五) 根据月还款额确定可贷额度。公积金贷款月还款额不得超过借款申请人和共同申请人月收入之和的 50%，月收入原则上根据住房公积金缴存基数核定; 共同申请人未缴存住房公积金的，由公积金中心管理部综合核定月收入;

(六) 根据商业住房贷款剩余本金余额确定可贷额度。商转公贷款的，不得超过商业住房贷款剩余本金金额;

(七) 按抵押物价值计算可贷额度。建造 3 年(含)以内的住房不超过抵押物现值的 80%，建造 4-6 年(含 6 年)的住房不超过抵押物现值的 70%，建造 7-20 年(含 20 年)的住房不超过抵押物现值的 60%，建造超过 20 年的住房不超过抵押物现值的 50%。抵押物现值根据住房总金额或评估价确定。

**第十六条** 贷款期限。公积金贷款期限原则上为整年，最长年限 30 年，且须同时符合以下规定:

(一) 贷款到期日不超过借款申请人(含共同申请人)法定退休时间后 5 年;

(二) 提供抵押物担保的，贷款期限不得超过抵押物剩余使用年限。

**第十七条** 贷款利率。公积金贷款利率按照中国人民银行公

布的各年限公积金贷款利率执行。申请办理期间如遇国家利率调整，按贷款发放时中国人民银行公布的公积金贷款利率执行；贷款期间如遇国家利率调整，从次年1月起按中国人民银行公布的公积金贷款利率执行，国家另有规定的除外。

## 第四章 贷款申请材料、办理时限

**第十八条** 申请公积金贷款需提供以下材料：

### （一）公共材料

1. 《河源市住房公积金个人住房贷款申请表》；
2. 《河源市住房公积金贷款按月对冲还贷委托协议》；
3. 《金融信用信息基础数据库查询及报送授权书》（含借款人、共同申请人、抵押人）；
4. 有效身份证明（含借款人、共同申请人、抵押人）；
5. 户口簿（含借款人、共同申请人家庭成员户口登记页）；
6. 婚姻状况证明（含借款人、共同申请人、抵押人）：已婚的，提供结婚证；离异未再婚的，提供离婚证、民政部门盖章的离婚协议书或法院已生效的裁判文书；未婚的，提供未婚声明书；
7. 个人征信报告（含借款人、共同申请人、抵押人）；
8. 约定还款账户（借款人或共同申请人名下的受委托

银行的一类借记（储蓄）卡）；

9. 通过全国住房公积金小程序申请生成《住房公积金业务办理电子码》（含借款申请人、共同申请人），授权公积金中心查询和核验住房公积金缴存、提取、贷款等信息。

## （二）根据贷款类型和具体情况提供

1. 购买一手预售房贷款。已备案的《商品房买卖合同》、首付款票据。

2. 购买一手现售房贷款。已备案的《商品房买卖合同》《不动产权证书》、已交购房款票据。

3. 购买二手房贷款。已备案的《存量房买卖合同》《不动产权证书》、增值税普通发票（房屋总价）、已交购房款票据（首期款）、收款银行卡（借款申请人名下受委托银行的一类储蓄卡）、借款付清购房款的借据；办理抵押存量房“带押过户”的，按“带押过户”有关规定提供材料。

4. 商转公贷款。《不动产权证书》和购房合同，商业住房贷款结清凭证及贷款余额清单，收款银行卡（借款申请人名下受委托银行的一类储蓄卡），借款结清商业住房贷款余额的借据。

5. 建造、翻建自住住房贷款。与有资质的施工方签订的工程承包合同、建房支出的付款凭证、所建造住房的《不动产权证书》及房屋评估报告、收款银行卡（借款申请人名下受委托银行的一类储蓄卡）。

6. 大修自住住房贷款。所大修住房的《不动产权证书》及房屋评估报告、房屋质量安全鉴定报告（C或D级）、与有资质的施工方签订的工程承包合同、大修支出的付款凭证、收款银行卡（借款申请人名下受委托银行的一类储蓄卡）。

**第十九条** 借款人、共同申请人、抵押人所提供的材料均须核对原件，公积金中心通过信息共享能够获取的材料可无须提供，由公积金中心查询获取。

**第二十条** 公积金贷款应在以下对应时限内申请办理：

（一）购买一手预售房贷款。《商品房买卖合同》备案登记之日起12个月内申请办理。

（二）购买一手现售房、二手房贷款。《不动产权证书》登记之日起12个月内申请办理。按照抵押存量房“带押过户”流程办理二手房贷款的，《存量房买卖合同》签订之日起12个月内申请办理。

（三）商转公贷款。商业住房贷款结清后6个月内申请办理；商业住房贷款结清时尚未完成不动产登记的，《不动产权证书》登记之日起6个月内申请办理。

（四）建造、翻建自住住房贷款。所建造住房《不动产权证书》登记之日起12个月内申请办理。

（五）大修自住住房贷款。房屋质量安全鉴定报告（C或D级）出具之日起12个月内申请办理。

## 第五章 贷款办理流程

**第二十一条** 贷款申请。借款申请人和共同申请人可通过住房公积金服务窗口、河源市政务服务网查询和发起贷款申请，并如实提交真实、合法、有效的申请材料，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。

**第二十二条** 贷款审批。公积金中心实行三级审批制度。对于资料齐全的贷款申请，公积金中心管理部应自受理之日起 10 个工作日内作出是否准予贷款的决定并通知借款申请人。

准予贷款的，通知借款申请人办理后续贷款手续；非公积金中心原因，贷款办理周期（指公积金中心受理贷款申请至贷款发放之间的时间）超过 6 个月的，借款申请人应重新发起贷款申请；不予贷款的，应当退回申请材料并说明理由。

**第二十三条** 借款合同签订。准予贷款的，借款申请人、共同申请人、抵押人携带公积金贷款申请材料原件到住房公积金服务窗口签订《个人住房公积金借款及担保合同》（以下简称“借款合同”）。

**第二十四条** 贷款担保。公积金贷款可以采取抵押、抵押加保证等担保方式。购买自住住房贷款的，应以本次贷款所购住房作抵押担保；以一手预售房作抵押担保的，房地产开发企业应提供阶段性连带保证担保。

**第二十五条** 贷款发放。公积金中心应在具备公积金贷款发放条件的5个工作日内完成贷款发放。购买一手预售房贷款须在所购住房楼栋封顶后发放。资金紧张时，可根据抵押登记日期的先后顺序轮候发放。

购买一手预售房、一手现售房贷款应发放至开发企业在受委托银行开设的项目资金监管账户；购买二手房贷款、商转公贷款及建造、翻建、大修自住住房贷款应发放至借款申请人本人在受委托银行开设的一类储蓄卡；按照抵押存量房“带押过户”流程办理二手房贷款的，应发放至受委托银行的“带押过户”专用监管账户。

贷款发放前，借款申请人或共同申请人住房公积金个人账户出现封存、冻结或欠缴超过1个月等情况时，公积金中心可以暂停或停止发放贷款。

## **第六章 贷款回收**

**第二十六条** 贷款回收。贷款发放后，借款人应按借款合同约定按期足额还本付息。公积金中心可按照合同约定扣划借款人住房公积金个人账户余额用于偿还贷款本息。

**第二十七条** 借款人可选择等额本息还款法或等额本金还款法分期按月足额偿还贷款。

(一)等额本息还款法：借款人每期以相等的金额偿还贷款。

月还款额=贷款本金×[月利率×(1+月利率)<sup>贷款期数</sup>]÷[(1+月利率)<sup>贷款期数</sup>-1]

(二) 等额本金还款法：借款人每期偿还相等的本金，同时付清本期应付的贷款利息。

月还款额=贷款本金÷贷款期数+(贷款本金-已归还本金累计额)×月利率

### **第二十八条** 回收贷款时按下列顺序和规则进行：

(一) 正常还款。按利息、本金的顺序回收。贷款发放次月开始还款，每月还款日为贷款发放日的对应日（非工作日的可顺延到工作日），无对应日的，还款日为该月最后一日；末次还款日为借款到期日。

(二) 逾期还款。按罚息、逾期利息、逾期本金的顺序回收；多期逾期贷款，按逾期时间先后顺序回收。同一笔还款包含逾期还款和正常还款资金的，按照逾期还款部分、正常还款部分的顺序回收。

(三) 提前还款。按利息、本金的顺序回收。提前还款按实际天数计收利息；存在逾期的，须先结清逾期金额。

**第二十九条** 借款人结清全部贷款本息和相关费用后，公积金中心应向借款人出具贷款结清证明，并将解除抵押权利的相关证明资料交还抵押人。

## 第七章 贷款变更

**第三十条** 贷款期间，借款人可向公积金中心申请办理贷款变更业务，主要包括还款账户变更、借款人（抵押人）变更、贷款期限变更、担保变更等。

**第三十一条** 还款账户变更。贷款期间，借款人需变更原合同约定还款账户时，应向公积金中心提出变更申请，并提供符合公积金中心要求的新还款账户。

借款人所提供的还款账户如需在受委托银行重新签约的，须在公积金中心申请变更后及时前往受委托银行进行签约，不得影响公积金贷款正常还款。

**第三十二条** 借款人（抵押人）变更。贷款期间，借款人（抵押人）出现婚姻状况改变或死亡等情形时，应向公积金中心申请变更借款人（抵押人）。

### （一）增加共同借款（代扣）人

借款人由单身变为已婚的，其配偶无未结清的公积金贷款，可向公积金中心申请成为共同借款人；共同借款人开始在公积金中心缴存住房公积金的，可向公积金中心申请成为共同代扣人。

### （二）删减共同借款人

借款人解除婚姻关系，公积金贷款所购住房产权和剩余债务归属于主借款人，主借款人住房公积金缴存正常且具备独立偿还

剩余贷款的能力，公积金贷款近两年内无不良记录的，经借款人共同申请，公积金中心审批同意的，可删减共同借款人。

### （三）主借款人变更

1. 主借款人解除婚姻关系，公积金贷款所购住房产权和剩余债务归属于原配偶的，原配偶住房公积金缴存正常且具备独立偿还剩余贷款能力，公积金贷款近两年内无不良记录的，经原借款人共同申请，公积金中心审批同意的，可申请变更原配偶为主借款人，且须将还款账户变更为原配偶符合公积金中心规定的银行卡。

2. 主借款人被宣告失踪或死亡等，经公积金中心审批同意，可申请变更具有完全民事行为能力的共同借款人或继承人为主借款人，且须将还款账户变更为共同借款人或继承人符合公积金中心规定的银行卡。

### （四）抵押人变更

因借款人变更，需变更抵押人的，抵押人须为变更后的借款人，且公积金中心抵押权不能悬空。变更事项应于抵押人和公积金中心办妥抵押变更等相关手续后生效。

**第三十三条** 贷款期限变更。贷款期间，借款人申请提前部分还款时，可选择缩短贷款期限，重新约定月还款额，变更后的月还款额不得超过借款人月收入的 50%，贷款利率按原合同约定执行。

**第三十四条** 担保变更。贷款期间，当担保人无法履行保证责任或抵押物减值、灭失等原因，须变更借款合同约定的担保时，借款人和抵押人应共同向公积金中心提出变更申请。申请担保变更的，公积金中心应按下列要求进行审核：

1. 提供或追加新担保人的，新担保人应符合公积金中心对担保人资格的要求，具备足够的担保能力；

2. 提供或追加新抵押物的，新抵押物应按要求进行评估，贷款余额与新抵押物价值之比不得大于规定的抵押率，且新抵押物剩余使用年限应长于剩余贷款期限。

**第三十五条** 其他变更。贷款期间，借款人通信地址、电话等联系信息发生变更的，借款人应及时向公积金中心申请变更。

**第三十六条** 借款人死亡或被宣告死亡、失踪或被宣告失踪，其财产继承人、受遗赠人或代管人须继续履行借款合同，继承人放弃继承或其受遗赠人放弃受遗赠的除外。

借款人丧失民事行为能力，其法定代理人或财产代管人须继续履行借款人签订的借款合同。

## 第八章 贷后管理

**第三十七条** 公积金中心应在贷款发放后开展贷后检查与风险监测工作，相关工作通过回访借款人、查阅档案材料，采集、分析贷款信息系统、外部相关业务系统，以及有关信息报告中的

相关信息等方式进行。

**第三十八条** 贷后检查与风险监测主要包括以下内容：

（一）贷款资金使用情况、借款人资信情况、还款情况、收入状况及其他可能影响其还款能力的重大变化等情况；

（二）担保人的财务状况及其他可能影响担保能力的重大变化等情况；

（三）贷款资产质量情况，包括贷款风险状况、担保物权属及价值变动情况、不良贷款分布情况、一手预售房项目建设进展等；

（四）贷款信息质量情况，包括借款人信息、担保债权和担保物权信息的完备性、准确性、有效性等；

（五）其他潜在风险事项，包括贷款真实性、贷款使用合规性、预抵押转抵押登记情况等。

**第三十九条** 贷款发生违约后，公积金中心、受委托银行应及时开展催收工作，并根据催收结果采取相应处置措施。

**第四十条** 公积金中心、受委托银行应结合贷款违约程度、借款人还款能力、还款意愿等情况，分阶段采取短信、电话、信函、律师函、实地或司法诉讼等合法手段对借款人、担保人进行催收或追偿，并形成催收记录及证明材料。

**第四十一条** 公积金中心对逾期贷款采取所有可能的措施和实施必要的催收处置程序之后，对于符合国家相关贷款核销规

定的，可认定为呆账按照相关规定和程序进行核销。

（一）呆账核销必须遵循“从严认定、证据确凿、责任追究、逐级审批、账销案存”的原则；

（二）贷款核销时应有债权发生明细材料、借款人及担保人和担保方式基本情况、抵押证明、债权损失证明材料、财产清偿证明等必要的贷款核销材料；

（三）核销贷款时应严格遵守国家住房公积金贷款呆账核销程序规定，并将贷款核销材料妥善保管；

（四）应至少每年一次对已核销贷款进行调查催收，向法院申请调查借款人财产变动情况，一旦发现借款人、担保人有可偿债财产，及时采取有效措施回收贷款。

## 第九章 贷款档案的管理

**第四十二条** 档案材料是指在贷款受理、审核、审批、发放等过程中形成的，具有凭证依据作用和参考利用价值的实体档案材料和电子档案材料。

**第四十三条** 贷款申请档案须在贷款发放后5个工作日内完成存档，贷后管理档案须定期存档；贷款档案借阅须严格履行借阅手续，防止档案遗失。

**第四十四条** 贷款实体档案应保管至贷款还清后至少5年，经鉴定无未了事项后可销毁，贷款实体档案销毁应按国家相关规

定审批、监销。贷款电子数据档案应永久存储。

## 第十章 法律责任及处置

**第四十五条** 公积金贷款偿还期间出现下列情形之一的，依法追究相应人员法律责任：

- （一）借款人挪用贷款、改变贷款用途；
- （二）借款人未按合同约定偿还贷款本息；
- （三）借款人提供证明、文件等材料有虚假、非法的情况；
- （四）借款人拒绝公积金中心、受委托银行对贷款使用的检查、监督；
- （五）担保人担保能力下降或担保财产毁损、价值减少，借款人未按公积金中心的要求提供新的担保；
- （六）受委托银行及房地产开发企业提供虚假材料，套取公积金贷款，公积金中心将中止合作关系，并依法追究法律责任；
- （七）未经公积金中心同意，借款人将设定抵押权的财产或权益，私自拆迁、出售、转让、赠与或重复抵押；
- （八）违反本细则或借款合同约定的其他行为。

**第四十六条** 发生下列情形之一的，公积金中心有权直接扣划借款人、共同借款人和担保人住房公积金个人账户余额，余额不足的继续追偿；有权依法处置借款人的抵押物，其价款不足以偿还贷款本息时向借款人或担保人追偿，其价款超出部分退还抵

押人，处置费用由借款人或担保人承担；有权向法院提起诉讼：

（一）借款人在贷款期间死亡或被宣告死亡、失踪或被宣告失踪、丧失民事行为能力，无继承人、受遗赠人、法定代理人，或者继承人、受遗赠人、法定代理人拒绝履行借款合同的；

（二）借款人连续六个月或累计十二个月未按时偿还贷款本息的。

**第四十七条** 借款申请人、共同申请人或借款人未如实申报信息并提供合法有效材料，利用虚假材料或虚构住房消费行为违规套取公积金贷款，经调查发现情况属实的，公积金中心可以将其列入公积金中心失信人员名单，限制其住房公积金提取及贷款行为，并按照有关规定进行处理。

**第四十八条** 公积金中心、受委托银行及其工作人员泄露借款人及其配偶个人信息的，对有责任的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；给个人造成损失的，依法承担赔偿责任。

## 第十一章 附则

**第四十九条** 异地公积金中心缴存职工办理公积金贷款，按照《河源市住房公积金异地个人住房贷款管理办法》（河公积〔2022〕25号）执行。《河源市住房公积金异地个人住房贷款管理办法》未规定的，参照本细则执行。

**第五十条** 本细则由公积金中心负责解释。

**第五十一条** 本细则于 2024 年 8 月 1 日起施行，有效期为五年，如遇国家、省、市政策调整，按新政策执行；原有政策与本细则不符的，按本细则规定执行。

公开方式：主动公开

---

抄送：省住建厅

---

河源市住房公积金管理中心综合部

2024年6月13日印发

---